



MAITRE D'OUVRAGE
FONDS DU LOGEMENT
Luxembourg

ARCHITECTE
BENG
Esch-sur-Alzette

ING. TECHNIQUE
GOBLET, LAVANDIER & ASS.
Luxembourg

CONTRÔLE SECURITE-SANTE
HBH
Luxembourg

IMMEUBLES « VERLORENKOST »

17-23, RUE EMILE MAYRISCH À LUXEMBOURG-VERLORENKOST

Les immeubles sis 17-23 rue Emile Mayrisch occupent le côté ouest du Square Aloyse Meyer qui, pour sa qualité urbanistique, est classifié « quartier sensible » par la Ville de Luxembourg.

Les bâtiments ont été construits, avec d'autres immeubles du quartier, dans les années 1930 par la Société immobilière de Verlorenkost, créée en 1922 par l'ARBED en vue de la construction de logements pour les employés de l'Administration centrale. Même si ce sont des logements pour employés, il s'agissait ici d'une catégorie inférieure au niveau de confort par rapport aux maisons unifamiliales attribuées à des employés occupant une position plus élevée respectivement ayant une plus grande ancienneté dans l'entreprise.

Répondant aux critères de mixité et d'intégration sociale dans un quartier de qualité et à la préservation du patrimoine historique, l'ensemble, comprenant 26 logements (2 appartements de 1 chambre à coucher, 22 appartements de 2 chambres à coucher et 2 appartements-duplex de 3 chambres à coucher) a été acquis par le Fonds auprès de l'Arbed en 1996.

Une première rénovation a été effectuée à l'acquisition du bâtiment : travaux d'isolation de la toiture, couverture et ferblanterie. Cette rénovation a notamment permis de découvrir dans les sous-sols des bâtiments une grande collection de dessins et de photographies représentant les cités ouvrières réalisées par ou pour le compte de l'ARBED dans le bassin minier au début du XXème siècle. Conscient de la valeur de ces œuvres, le Fonds a procédé à leur restauration et a publié un ouvrage historique (par Madame Antoinette Lorang, historienne de l'art) mettant en évidence le rôle qu'ont joué les œuvres sociales au sein de la société industrielle au début du XX siècle (*).

En 2013, une nouvelle rénovation et une mise en conformité aux exigences réglementaires en matière de sécurité et d'hygiène s'avère nécessaire.

Le projet de réhabilitation se devait de maintenir l'immeuble dans son architecture et son organisation extérieure et intérieure en raison :

- du statut urbanistique « quartier sensible » qui impose le respect de l'aspect extérieur,
- de la disposition des quatre entrées et cages d'escaliers, distribuant deux logements à chaque étage et l'organisation intérieure des appartements correspondant toujours aux besoins actuels.

L'envergure de la rénovation a été toutefois conséquente puisque la bâtisse ne correspondait plus aux exigences réglementaires aux niveaux techniques et sanitaires. La mise en conformité des concepts de sécurité, santé et consommation énergétique a impliqué des interventions importantes :

- désamiantage et évacuation du site par une entreprise spécialisée et selon les normes en vigueur, des revêtements de sol des étages, des menuiseries intérieures des logements (armoires, chambranle de portes) et des isolations de tuyauteries du sous-sol,
- remplacement des anciennes chaudières atmosphériques au gaz par un système combiné comprenant une chaudière à pellets et une chaudière au gaz,
- renouvellement complet du réseau enterré des évacuations en raison de la dégradation partielle des anciens réseaux existants et de certains branchements de tuyaux sanitaires en plomb,
- rénovation complète des installations électriques afin de correspondre aux normes et exigences en vigueur,
- équipement des cages d'escaliers par un système de détection incendie et de désenfumage. Les logements ont été pourvus de détecteurs incendie autonomes et de portes coupe-feu.

(*) L'ouvrage est disponible sur commande auprès du Fonds du Logement au prix unitaire de 35,-€

L'isolation thermique de la façade par l'extérieur n'étant pas autorisée en cas de statut urbanistique « quartier sensible », la classe d'isolation thermique a pu être améliorée par le renouvellement des menuiseries extérieures avec des châssis à haute performance (cadres en bois, triple vitrage). L'enveloppe thermique a été également rationalisée, en isolant complètement le plancher des combles et le plafond du sous-sol, afin de réduire les surfaces de déperdition.

Tous les logements ont été équipés d'une ventilation mécanique individuelle contrôlée avec échangeur de chaleur (les gaines de distribution de la ventilation ont été placées dans des nouveaux faux-plafonds des halls des logements). L'installation de capteurs solaires thermiques n'a pas été possible, également en raison du caractère « sensible » du quartier.

Vu l'impact économique considérable des mesures absolument nécessaires à une future utilisation du bâtiment et à l'amélioration de sa performance énergétique, un souci d'économie et de rationalité des solutions proposées a influencé l'étude du projet. Ainsi le projet respecte tous les investissements effectués il y a quinze ans.

L'aménagement des gaines techniques a constitué une intervention importante. Au sous-sol, un couloir technique a été aménagé sur toute la longueur du bâtiment. Ce couloir dessert huit gaines verticales, implantées aux endroits des anciennes cheminées, permettant de distribuer les flux vers tous les logements et de les connecter aux locaux techniques. La chaufferie reste implantée au sous-sol à son emplacement initial.

Les salles de bains et toutes les finitions intérieures des logements ont été remises en état en fonction leur état de vétusté constaté lors d'un état des lieux extrêmement précis réalisé en début de projet. Les logements étant dotés de menuiseries intérieures de qualité, leur remise en état a été prévue lors des travaux et les parquets couverts par d'autres revêtements (linoleums, moquette,...) ont été également été rénovés ou renouvelés pour les parties très endommagées.

La façade extérieure et les persiennes en bois ont été restaurées en concertation avec les différents services concernés de la Ville de Luxembourg, en reprenant des teintes proches de la situation originale.

Le budget des travaux s'élève à 2.890.325 € HTVA. L'ensemble des logements sera reloué, en priorité aux anciens occupants.

Entreprise(s) :

Gros-œuvre :	Pianon — Bettange-sur-Mess
Menuiserie ext. :	Ost Manufaktur — Grevenmacher
HVAC :	Veolia — Livange
Electricité :	Elcom — Contern
Toiture :	Jacob & Weiss — Heffingen
Façade :	Rosa & Neves construction — Steinfort
Isolation coupe-feu :	Centre d'isolation — Kehlen
Plâtre, faux-plafonds & peinture :	Carlo Knaff — Redange
Menuiserie int. & parquet :	Technilux — Steinsel
Chapes & carrelages :	Maroldt — Luxembourg
Ferronnerie :	STK Metall — Niederaanven
Désamiantage :	Depolux — Wormeldange-Haut



FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

L-2942 Luxembourg Tél. 26.26.44-1 Fax. 22.31.31 fonds.logement@flcm.lu www.fondsdulogement.lu